

Neuss

Zentrales 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse – attraktive Kapitalanlage

Property ID: 25047050



PURCHASE PRICE: 87.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 37 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

At a glance

Property ID	25047050	Purchase Price	87.000 EUR
Living Space	ca. 37 m ²	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Rentable space	ca. 37 m ²
Year of construction	1970	Equipment	Balcony

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	85.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.05.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

The property



Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

A first impression

Dieses praktische und gut geschnittene 1-Zimmer-Apartment bietet alles, was eine kompakte Wohneinheit auszeichnet – ideal für Kapitalanleger. Die Wohnung ist aktuell vermietet und gewährleistet damit stabile Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Schlafbereich ist effizient möblierbar und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und einen hohen Erholungswert bietet.

Eine kleine, funktionale Küchenzeile ist geschickt in den Grundriss integriert. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne.

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

All about the location

Neuss präsentiert sich als ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und ausgewogener Altersstruktur, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnimmobilien garantiert. Die unmittelbare Nähe zu Düsseldorf, kombiniert mit einer exzellent ausgebauten Infrastruktur und einer niedrigen Arbeitslosenquote, schafft ideale Voraussetzungen für werthaltige Immobilieninvestitionen. Die im Vergleich zu Düsseldorf moderateren Immobilienpreise eröffnen dabei attraktive Wertsteigerungspotenziale, insbesondere in erstklassigen Lagen. Fortschrittliche Stadtentwicklungsprojekte sowie Investitionen in nachhaltige Mobilität und Digitalisierung unterstreichen die Zukunftsfähigkeit und steigern die Lebensqualität am Standort Neuss.

Im Herzen von Neuss profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind beispielsweise der Busbahnhof Friedrich-Ebert-Platz in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Haltestellen Zolltor und Landestheater, die innerhalb von vier bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Straßenbahnlinien am Landestheater und Markt sind in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Neuss Süd in elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit schnelle Verbindungen in die Region gewährleistet. Die Autobahnanschlüsse befinden sich in circa 1,7 Kilometern Entfernung und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Auto.

Die Infrastruktur rund um den Standort überzeugt durch ein breit gefächertes Angebot an Gesundheitsdienstleistungen mit einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Kliniken wie das Alexius/Josef Krankenhaus und die Rheintor-Klinik sind ebenfalls innerhalb von zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für eine breite Mieterschaft erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Aldi Süd und REWE City, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie spezialisierte Naturkostläden und Convenience Stores, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Das Freizeit- und Kulturangebot rundet das Standortprofil ab: Parks und grüne Oasen wie der Rosengarten sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Erholung im urbanen Umfeld. Theater, Kinos und vielfältige gastronomische Einrichtungen mit gehobener und abwechslungsreicher Küche laden zu genussvollen Momenten ein und erhöhen die Lebensqualität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Für Investoren ergibt sich hier ein überzeugendes Gesamtbild: Die Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Nahversorgungseinrichtungen sowie einem

attraktiven Freizeit- und Kulturangebot sichert eine nachhaltige Wertentwicklung und eine hohe Vermietbarkeit der Immobilien. Neuss bietet somit eine verlässliche und zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit im Premiumsegment.

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25047050 - 41460 Neuss

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com